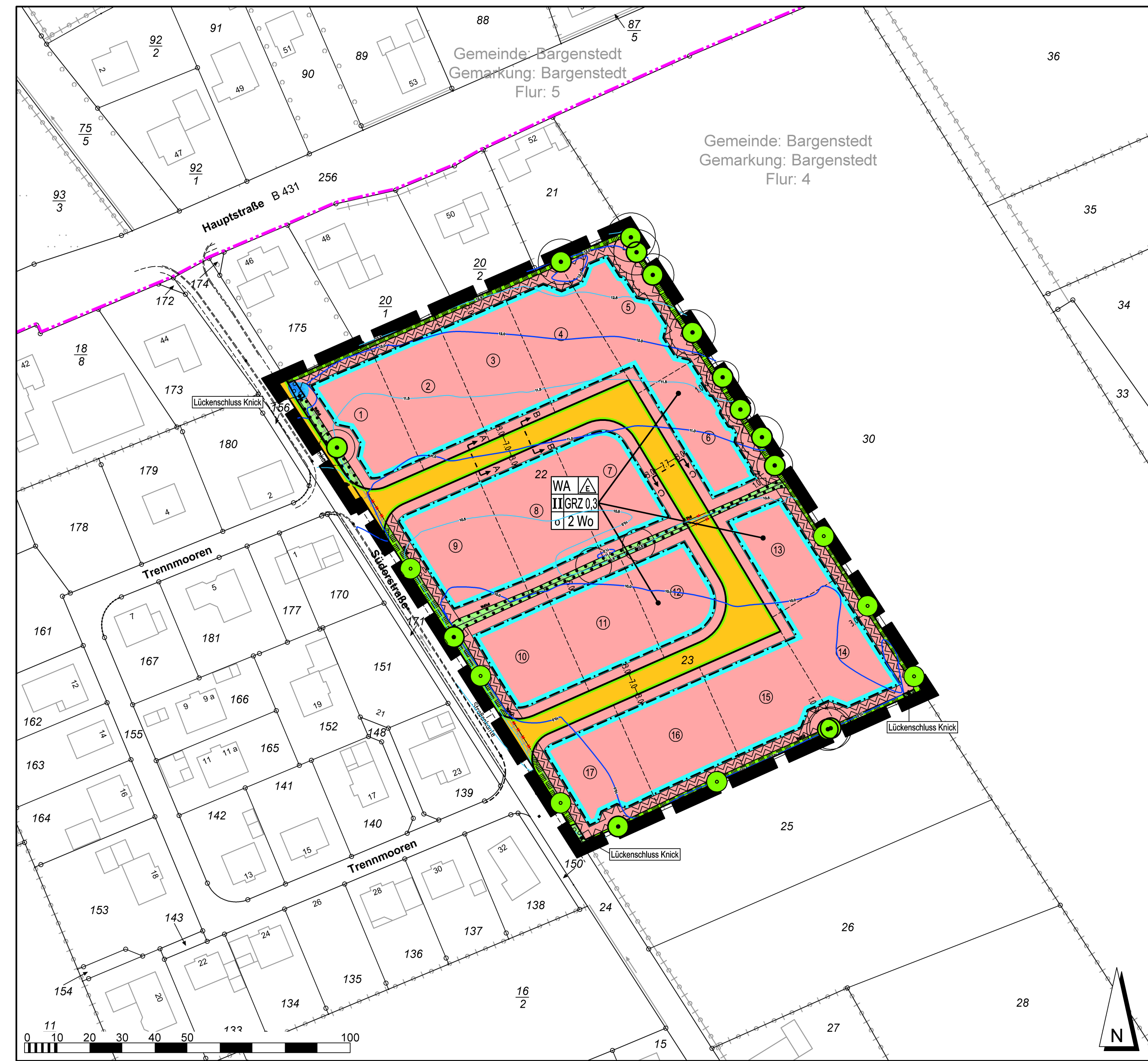


Vorentwurf zur Satzung der Gemeinde Bargenstedt über den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet "südlich der Hauptstraße (B 431) und östlich der Straßen Trennmooren und Süderstraße, im Anschluss an die vorhandene Bebauung"

Planzeichnung (Teil A)

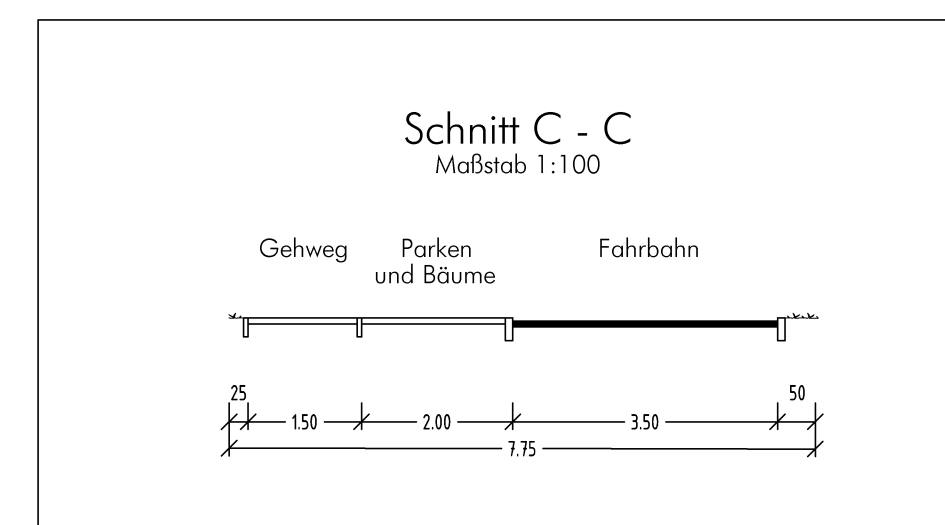
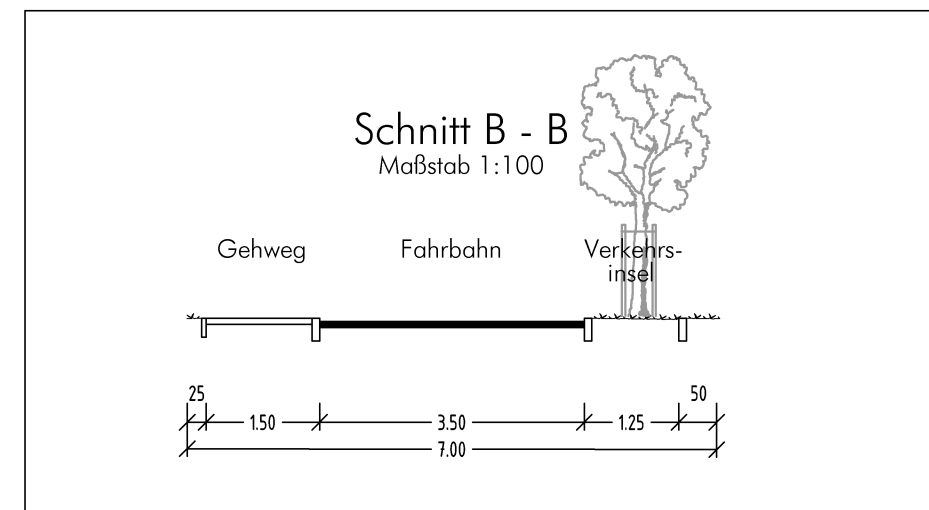
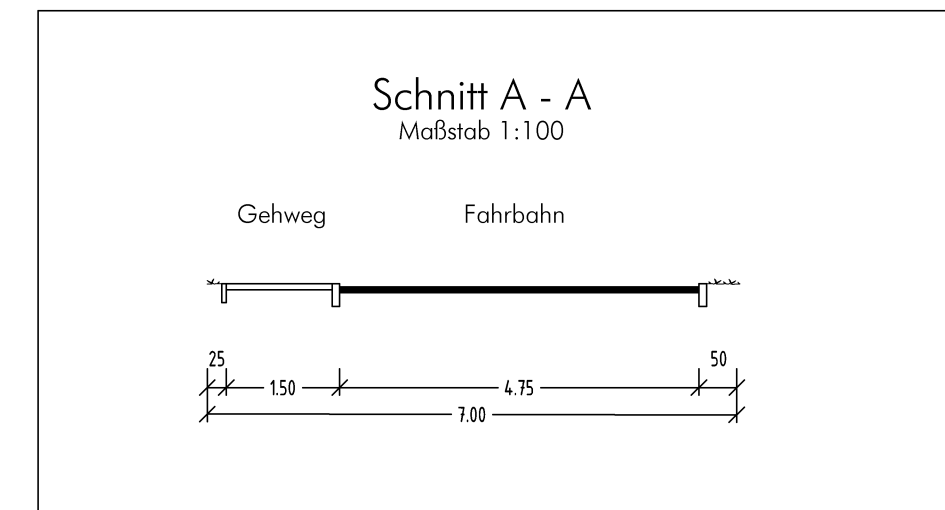
Es gilt die BauNVO von 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017

Maßstab 1:1.000



Kartgrundlage: © GeoBasis-DE/L VermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de), 13.08.2020
Kreis Dithmarschen - Gemeinde Bargenstedt - Gemarkung Bargenstedt - Flur 4

Straßenquerschnitte



Preamble

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet "südlich der Hauptstraße (B 431) und östlich der Straßen Trennmooren und Süderstraße, im Anschluss an die vorhandene Bebauung", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.09.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte vom ... bis ... durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 14.12.2020 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB am ... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während der Öffnungszeiten (Mo. - Fr.: 8:00 - 12:00, Do.: 13:00 - 17:00) im Amt Mitteldithmarschen, Hindenburgstraße 18, 25704 Meldorf nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.mitteldithmarschen.de" ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bargenstedt, ...
Der Bürgermeister -

Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Kartgrundlage: ...
den ...
(öffentlich bestellter Vermesser)

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Bargenstedt, ...
Der Bürgermeister -

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Bargenstedt, ...
Der Bürgermeister -

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 5 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden vom ... bis ... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ... in Kraft getreten.

Bargenstedt, ...
Der Bürgermeister -

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
GRZ 0,3	Grundflächenzahl, hier max. 0,3	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier max. 2	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 16 (5) BauNVO
o	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
Nur Einzelhäuser zulässig		§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
Baugrenze		§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (1) BauNVO § 9 (6) BauGB
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen, hier: 2 je Wohngebäude	§ 9 (1) Nr. 6 BauGB
Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind		§ 9 (1) Nr. 10 BauGB
Straßenverkehrsfläche		§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie		§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
Grünfläche		§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
Bindung für die Anpflanzung von Bäumen		§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
Umgrenzung von Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
Bindung für die Erhaltung von Bäumen		§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs		§ 9 (7) BauGB

Nachrichtliche Übernahme

Vorhandene und nach Naturschutzrecht geschützte Knicks	§ 21 (1) Nr. 4 LNatSchG
--	-------------------------

Darstellungen ohne Normcharakter

25	Flurstücksnummer
Ⓜ	Nummer des Baugrundstückes
Geplante Grundstücksgrenze	
Vorhandenes Gebäude	
Flurgrenze	

Text (Teil B)

Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Die Ausnahmen unter § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen. (§ 1 (6) BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) und § 18 (1) BauNVO)
- Für jedes Baugrundstück wird in der nachfolgenden Tabelle eine festgelegte Höhe als Bezugshöhe festgesetzt:

Baugrundstück	festgelegte Höhe des Höhen Bezugspunktes in m über NNH	Baugrundstück	festgelegte Höhe des Höhen Bezugspunktes in m über NNH
1	+ 11,09	10	+ 10,11
2	+ 11,24	11	+ 9,95
3	+ 11,40	12	+ 10,15
4	+ 11,56	13	+ 10,39
5	+ 11,24	14	+ 10,09
6	+ 11,02	15	+ 10,02
7	+ 11,09	16	+ 9,96
8	+ 11,15	17	+ 10,14
9	+ 11,00		

- In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Hauptgebäude die in der Tabelle unter 2.1 angegebenen Höhen Bezugspunkte über Normalhöhen Null (NNH) bis maximal 0,5 m überschreiten. Alternativ darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Hauptgebäude die eingemessene Oberkante des Straßenbaukörpers, der vor der Grundstücksgrenze verläuft, bis maximal 0,2 m überschreiten.
- Die maximal zulässige Gebäudehöhe für alle Hauptgebäude beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten 9,5 m, gemessen von der Oberkante Erdgeschossfertigfußbodens. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen um maximal 1,0 m überschritten werden. Die Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt der Dachaufbauten bzw. der Attika begrenzt. Eine Überschreitung durch Dachaufbauten oder Dachgauben ist nicht zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten ist oberhalb des ersten Vollgeschosses maximal ein weiteres Geschoss oder Vollgeschoss zulässig. Oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind weitere Geschosse unzulässig.

- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
- Auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind alle Arten von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Ausgenommen davon sind offene Einfriedungen mit einem Mindestabstand von 1,0 m zum Knickfuß.
- Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

- Oberflächenentwässerung (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)
Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern.

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Vorgärten und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind - mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, zulässigen Stellplätzen sowie zulässigen Nebenanlagen - als lebende Gärten mit Bepflanzung und/oder Rosen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Schotter, Kies- und Steinbeeten und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien sind unzulässig.

- Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- Im Bereich der Straßenverkehrsflächen sind mindestens 6 heimische und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Den Bäumen ist ein ausreichend bemessener Wurzelraum von mindestens 25 m³ zur Verfügung zu stellen.
- Die anzupflanzenden Bäume in den randlichen Knicks sind als großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu pflanzen. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.
- Der zum Erhalt festgesetzte Gehölzstreifen in der Mitte des Plangebiets ist mit heimischen und standortgerechten Gehölzen weiter zu entwickeln. Bei Abgang einzelner Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Die Fläche des Gehölzstreifens ist von Versiegelungen aller Art sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten. Davon ausgenommen sind offene Einfriedungen.

- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB, § 84 LBO)
- Entlang der Straßenbegrenzungslinie und im Bereich 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt, ist die Höhe der Einfriedungen auf maximal 1,2 m begrenzt. Oberhalb von 0,5 m sind nur lebende Hecken, beplante Erdwälle und offene Drahtzäune ohne weitere flächenhafte Sichtschutzmaßnahmen zulässig. Als Höhenbezug gilt die Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Gehweg oder Fahrbahnachse, je nachdem was näher liegt).
- Die Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind durch Einhausungen oder Einfriedungen so einzufassen, dass die beweglichen Abfallbehälter von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind. Als Einhausungen sind ausschließlich Holz, Gabionen oder lebende Hecken zulässig.
- Die Gestaltung von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen mit einer Grundfläche von mehr als 5 qm, die von öffentlichen Flächen aus sichtbar sind, ist in Materialität und Farbe der Gestaltung des Hauptgebäudekörpers anzupassen oder in Holz auszuführen. Dies gilt auch für Dachflächen, die von öffentlichen Flächen aus sichtbar sind. Begrünte Dächer sind unabhängig von der Gestaltung des Hauptgebäudekörpers zulässig.
- Je Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

- Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)
Die vorhandenen Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG zu erhalten. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Von diesen Verboten kann auf Antrag eine Ausnahme durch die untere Naturschutzbehörde zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Auch für die Beseitigung von Überaltern ist eine Ausnahme-genehmigung der unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Pflegemaßnahmen sind entsprechend der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz des Knick-erlasses für Schleswig-Holstein vom 20.01.2017 i.d. jeweils geltenden Fassung durchzuführen.

Hinweis

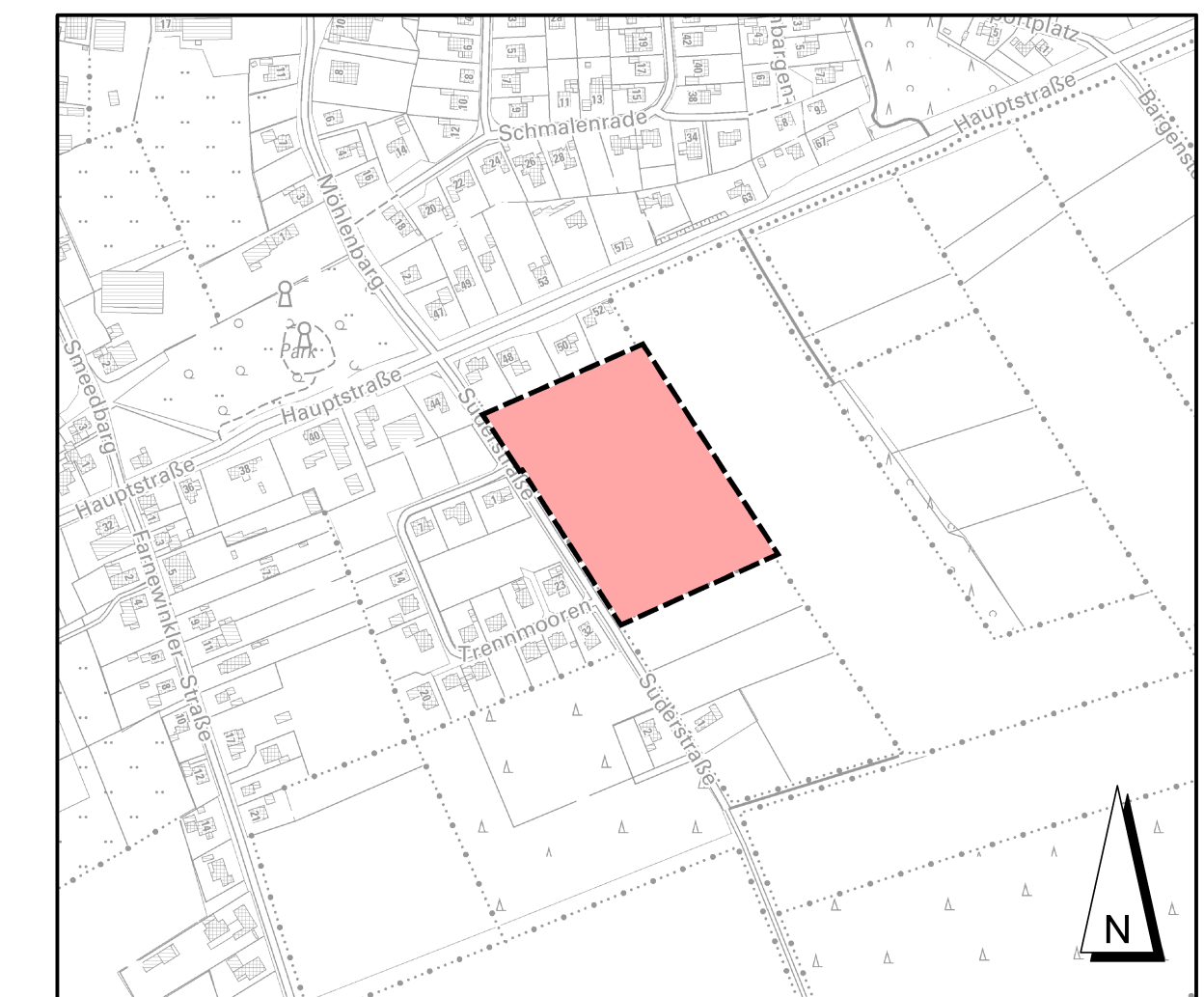
DIN-Normen
Die in den Festsetzungen genannten DIN-Normen können beim Amt Mitteldithmarschen zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Baumschutz
Bei Straßenbaumaßnahmen an der Süderstraße ist zum Schutz von Bäumen die DIN 18920 zu beachten.

Bindung für die Erhaltung von Bäumen
Die Signatur "Bindung für die Erhaltung von Bäumen" bezieht sich nur auf den Standort des Baumes und entfaltet in der Fläche keine normative Wirkung. Die von der Signatur verdeutlichte, selbständigen Festsetzungen zur Flächenutzung (hier: Allgemeines Wohngebiet, Vorhandene und nach Naturschutzrecht geschützte Knicks) behalten vollumfänglich ihre Wirksamkeit.

Fällen von Bäumen und von Bäumen mit Baumhöhen
Baumfällungen dürfen nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 28./29. Februar des Folgejahres erfolgen und die Bäume sind zuvor auf Baumhöhlen zu überprüfen. Höhenbäume dürfen nur im Zeitraum 1. Dezember bis 28./29. Februar des Folgejahres gefällt werden. Bei dem Verlust von Höhenbäumen sind für potenziell vorhandene Fledermäuse je Baumhöhle vier künstliche Nistkästen für Fledermäuse in der Umgebung oder in verbleibenden Gehölzen anzubringen. Die Kästen sind vor Fällung der Höhenbäume anzubringen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme).

Übersichtskarte



Vorentwurf, 04.02.2021 Maßstab 1:5.000

Vorentwurf zur Satzung der Gemeinde Bargenstedt über den

Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet "südlich der Hauptstraße (B 431) und östlich der Straßen Trennmooren und Süderstraße, im Anschluss an die vorhandene Bebauung"